Regionaler Eigenkapitalbedarf für Wohneigentum

Empirische Auswertungen und Modellrechnungen

Endbericht

empirica

Auftraggeber

Verband der privaten Bausparkassen (VPB), Berlin

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

In Kooperation mit Prof. Dr. Harald Simons (HTWK Leipzig)

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

2021011

Berlin, 15. September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung: Regionaler Eigenkapitalbedarf **1**

REGIONALER EIGENKAPITALBEDARF FÜR WOHNEIGENTUM **3**

1. Hintergrund **3**

2. Wieviel Eigenkapital haben potentielle Ersterwerber? **3**

2.1 Streuung des potentiellen Eigenkapitals 4

2.2 Finanzierbare Objektpreise 7

3. Wie groß ist das realistische Ersterwerberpotential? **11**

3.1 Zeitliche Entwicklung des Ersterwerberpotentials 11

3.2 Regionale Ersterwerberpotentiale 2021 14

3.3 Auswirkung von Politikoptionen 16

3.4 Regionaler Eigenkapitalbedarf 2021 18

Kurzfassung: Regionaler Eigenkapitalbedarf

Potentielles Eigenkapital

Als potentielle Ersterwerber werden 30- bis 44-jährige Mieterhaushalte betrachtet. Deren mittleres Geldvermögen beträgt etwas mehr als neun Tausend Euro (Median), nur 10% besitzen mehr als 80 Tausend Euro; damit lassen sich allenfalls kleinere Eigentumswohnungen für rund 270 Tausend Euro finanzieren.

Finanzierbare Objektpreise

Die Einkommenshürde ist derzeit nicht spielentscheidend: Selbst die Annuität für Objekte zu 450 Tsd. Euro wären für ein knappes Viertel (23%) der potentiellen Ersterwerber dank Niedrigzinsen zu stemmen. Anders sieht es bei der Eigenkapitalhürde aus: Das Eigenkapital für Objekte zu 450 Tsd. Euro bekommt nur noch jeder zwanzigste (5%) junge Mieterhaushalt zusammen.

Ersterwerberpotential

Im Jahr 2011 konnten noch fast 11% der 30- bis 44-jährige Mieterhaushalte rein rechnerisch das erforderliche Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum aufbringen. 10 Jahre später hat sich dieses Ersterwerberpotential auf 6% nahezu halbiert. Verursacher sind steigende Preise und Erwerbsnebenkosten. Selbst genutztes Wohneigentum im mittleren Segment kostet nicht mehr 7 durchschnittliche Jahresnettoeinkommen wie im Jahr 2011, sondern fast 13 Jahreseinkommen – selbst im unteren Segment entspricht der Preis noch gut 9 Jahreseinkommen. Gleichzeitig wurde der mittlere Grunderwerbsteuersatz von 4,3% auf 5,3% erhöht, so dass die Erwerbsnebenkosten sogar überproportional angestiegen sind.

Eigenkapitalbedarf

Steigende Preise und Nebenkosten führten bei sinkendem Sparanreiz (Niedrigzins) und schrumpfendem Sparpotential (steigende Mieten) zu einem immer höheren Eigenkapitalbedarf. Er liegt im Jahr 2021 nicht mehr bei durchschnittlich 50 Tsd. Euro wie noch im Jahr 2011, sondern bei knapp 110 Tsd. Euro – selbst im unteren Segment sind fast 80 Tsd. Euro Eigenkapital notwendig. Die Reform der Maklergebühren wirkte hier eher wie der berühmte Tropfen auf den heißen Stein.

Politikoptionen

Grundsätzlich sollten alle Faktoren überprüft werden, die bauseitig die Kosten (unnötig) erhöhen und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Dazu zählen eine Ausweitung des Baulandes, eine Beschleunigung des Genehmigungsprozesses zum Wohnungsbau, Vereinfachungen beim Baurecht. Es gilt: je kostengünstiger der Neubau, desto höher die Eigentumsquote.

Aber auch nachfrageseitig können Verbesserungen erreicht werden. So sollte eine nachhaltige Unterstützung für Ersterwerber immer auch eine langfristige Stärkung der Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten im Auge behalten. Das gilt

auch für künftige Reformen der privaten Altersvorsorge und insbesondere der Riesterförderung. Altersvorsorge sollte nicht nur in reinen Finanzprodukten möglich sein, sondern immer auch in alltagstaugliche Formen umgeschichtet werden können - wie es derzeit mit Wohn-Riester der Fall ist. Der Aufbau von Vermögen in Höhe eines ausreichenden Eigenkapitals benötigt jedoch Zeit. Deswegen sind flankierende Maßnahmen gefragt, die eine Überwindung der Eigenkapitalhürde erleichtern.

Dazu zählen insbesondere auch Maßnahmen, die auf eine Senkung der Nebenkosten beim Immobilienerwerb ausgerichtet sind. Das höchste Zusatzpotential an Erstwerbern ergäbe sich unter allen betrachteten Senkungsmaßnahmen durch einen pauschalen Zuschuss von 20.000 Euro pro Ersterwerber (+29%; 20.000 Euro entspräche dem Baukindergeld bei 1,7 Kindern). Etwas geringer wirkt ein Verzicht auf Grunderwerbsteuer für Ersterwerber (+23%) oder ein entsprechender Freibetrag für Ersterwerber (+16 bis +20%). Die „richtige" Politikoption hängt aber auch von der Entscheidung ab, welche Regionen begünstigt werden sollen.

- Ein pauschaler Zuschuss (z.B. Baukindergeld) führt zu einer gleichförmigen Absenkung des Eigenkapitalbedarfs in allen Regionen, der aber bei niedrigeren Preisen auf dem Land einen größeren Potentialeffekt hat und dort als Haltefaktor wirkt.
- Eine Senkung der Steuersätze oder ein kompletter Verzicht auf die Grunderwerbsteuer für Ersterwerber senkt den Eigenkapitalbedarf dort stärker, wo derzeit höhere Steuersätze verlangt werden, was als unspezifisch oder auch ungerechtfertigt angesehen werden kann.
- Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer wirken zunächst auch dort mehr, wo die Steuersätze höher sind; hinzu kommt eine größere Wirkung in den teuren Regionen, die allerdings verwässert ist, weil pauschale Freibeträge bei hohen Preisen nur eine gedeckelte Wirkung zeigen. Will man die teuren Regionen und damit auch die Schwarmstädte spezifischer fördern, sollte man den Freibetrag dringend regionalisieren, indem man ihn etwa an die sieben Mietenstufen des Wohngeldes koppelt.

Erbpacht und Mietkauf als Alternative?

Eines darf man aber nicht vergessen: Solange es Niedrigzinsen gibt, dürften Preisrückgänge und daraus resultierend ein signifikant geringerer Eigenkaptalbedarf unwahrscheinlich bleiben. Zwischenzeitlich könnte die Vergabe von kommunalen Erbbaurechten gezielt zur Unterstützung eigenkapitalarmer Schwellenhaushalte unter den Ersterwerbern eingesetzt werden – zum Beispiel auch im Rahmen von Mietkaufmodellen.[1] Denn Erbpacht kann den zinsbedingten Preisanstieg eliminieren – zumindest bei neu geschaffenem Baurecht auf kommunalem Bauland und bei moderaten Erbpachtmodalitäten.

[1] Vgl. BRAUN, R., Sparförderung und das Mietkaufmodell - Vorteile und Optimierungspotential, empirica-Studie im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin unter https://kurzelinks.de/Mietkauf.

REGIONALER EIGENKAPITALBEDARF FÜR WOHNEIGENTUM

1. Hintergrund

Selbst genutztes Wohneigentum scheint auf den ersten Blick trotz gestiegener Preise erschwinglich zu sein. Denn die niedrigen Zinsen suggerieren eine geringe und daher tragfähige Einkommensbelastung. Tatsächlich läuft die Kausalität aber umgekehrt: Die Preise sind gestiegen, *weil* die Zinsen so niedrig sind. Und bei der Annuität sind neben Zinsen auch die Tilgung zu beachten. Soll der Kredit innerhalb einer bestimmten Frist abgezahlt sein – z.B. in 25 Jahren und vor dem Rentenalter – dann muss bei konstanter Annuität der anfängliche Tilgungssatz umso höher sein, je niedriger der Zinssatz ausfällt.

Damit aber nicht genug. Denn angehende Selbstnutzer müssen zwei Hindernisse überwinden. Neben einer tragfähigen Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung muss auch ausreichend Eigenkapital vorhanden sein. In der Regel verlangen Banken 10% bis 15% des Objektpreises als Eigenleistung. Hinzu kommen die nicht über Kredit finanzierbaren Kaufnebenkosten für Notar, Grunderwerbsteuer oder Makler. Im Ergebnis summiert sich der Eigenkapitalbedarf auf 20% bis 30%. Beim Bestandserwerb kommen meist noch Renovierungskosten hinzu.

Infolge der steigenden Immobilienpreise schaffen jedoch immer weniger junge Familien den Sprung über die Eigenkapitalhürde. Die eigenen vier Wände drohen daher unerreichbar zu werden. Alternativ muss man sein bisheriges Wohnquartier verlassen, um im preiswerteren Umland eine bezahlbare Immobilie zu finden.

Die vorliegende Studie untersucht daher, wieviel Geldvermögen jungen Mieterhauhalten für einen möglichen Erwerb von Wohneigentum als Eigenkapital zur Verfügung steht und welche Objektpreise damit finanzierbar sind (Abschnitt 2). Außerdem wird aufgezeigt, wie sich das daraus resultierenden Potential an Ersterwerbern sowie der von ihnen geforderte Eigenkapitalbedarf zeitlich und regional entwickelt haben (Abschnitt 3).

2. Wieviel Eigenkapital haben potentielle Ersterwerber?

Potentielle Ersterwerber = 30- bis 44-jährige Mieter

Als potentielle Ersterwerber werden im folgenden junge Mieterhaushalte im Alter von 30 bis unter 45 Jahren bezeichnet. Diese Altersklasse entspricht der typischen Lebensphase, in der Wohneigentum erworben wird. Denn die Selbstnutzerquote steigt von weniger als 10% bei den unter 30-Jährigen auf rund 50% bei den 40- bis 49-Jährigen an.

Eigenkapital = Bruttogeldvermögen

In Abschnitt 2.1 wird für die Gruppe der potentiellen Ersterwerber anhand empirischer Daten[2] die Bandbreite des vorhandenen Eigenkapitals analysiert. Als Eigenkapital wird dazu das Bruttogeldvermögen herangezogen. Dies umfasst Sparguthaben, Bausparguthaben, Wertpapiere und den Rückkaufswert von Lebensversicherungen; Konsumentenkredite werden nicht berücksichtigt, mindern also nicht das potentielle Eigenkapital. Damit wird ein eher optimistisches Bild des verfügbaren Vermögens gezeichnet (wegen der Berücksichtigung von Lebensversicherungen sowie der Nicht-Berücksichtigung von Krediten).

Finanzierbare Preise = Eigenkapital : 30%

In Abschnitt 2.2 wird ermittelt, welche Objektpreise sich mit dem vorhandenen Eigenkapital finanzieren ließen. Wir unterstellen dazu eine Eigenkapitalquote von 15% des Objektpreises, Nebenkosten für Makler, Notar und Grunderwerbsteuer von 10% sowie einen Puffer für Unvorhergesehenes von 5%. Damit ergibt sich die Bedingung, dass in der Summe 30% des Objektpreises als Eigenkapital vorliegen muss. Anders formuliert: der jeweils finanzierbare Preis ergibt sich, wenn man das Eigenkapital durch 30% teilt.

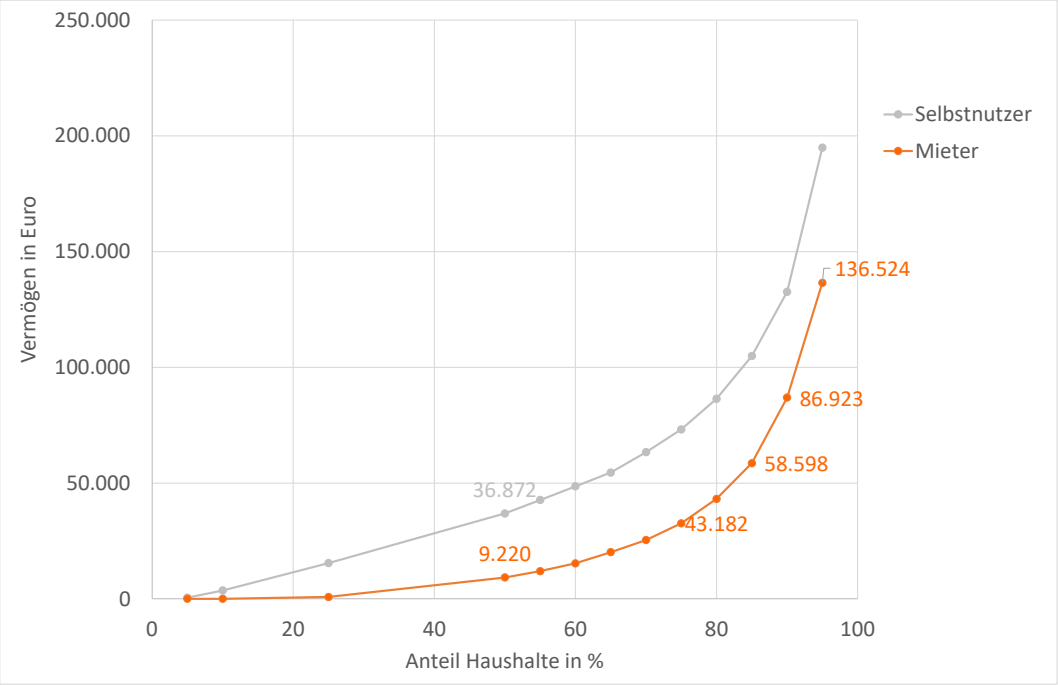
2.1 Streuung des potentiellen Eigenkapitals

Die meisten Haushalte haben nicht viel auf der hohen Kante. Dies gilt für junge Haushalte erst recht und für Mieter noch mehr als für Selbstnutzer. So beträgt das mittlere Geldvermögen 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte gerade einmal etwas mehr als neun Tausend Euro (Median = 50%-Wert in Abbildung 1) und rund ein Viertel dieser Mieter hat so gut wie gar kein Vermögen angespart (25%-Wert). Im Vergleich dazu sind junge Selbstnutzer erheblich besser abgesichert. Deren mittleres Geldvermögen liegt mit knapp 37 Tausend Euro rund viermal höher. Allerdings verfügen die vermögensärmsten 10% der Selbstnutzer ebenfalls über keinerlei Geldvermögen. Die bessere Absicherung dieser jungen Selbstnutzer dürfte aus zweierlei zurückzuführen sein: das im Durchschnitt höhere Einkommen, aber auch ein zusätzliches Sparmotiv. Denn Eigentümer müssen jederzeit mit unvorhersehbaren Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltung rechnen. Dafür legen sie sich einen Puffer an.

Gleichwohl gibt es auch unter den Mietern Fälle mit höheren Vermögen, die die Finanzierung einer Immobilie in den Bereich des Möglichen rücken lassen. So verfügen die vermögendsten 10% junger Mieter über mehr als 80 Tausend Euro (90%-Wert); damit lassen sich bereits kleinere Eigentumswohnungen von rund 200 Tausend Euro finanzieren. Die vermögendsten 5% junger Mieter haben sogar mehr als 130 Tausend Euro angespart (95%-Wert), damit sind Objektpreise von 325 Tausend Euro finanzierbar.

[2] Datenquelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018, eigene Berechnungen (DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen).

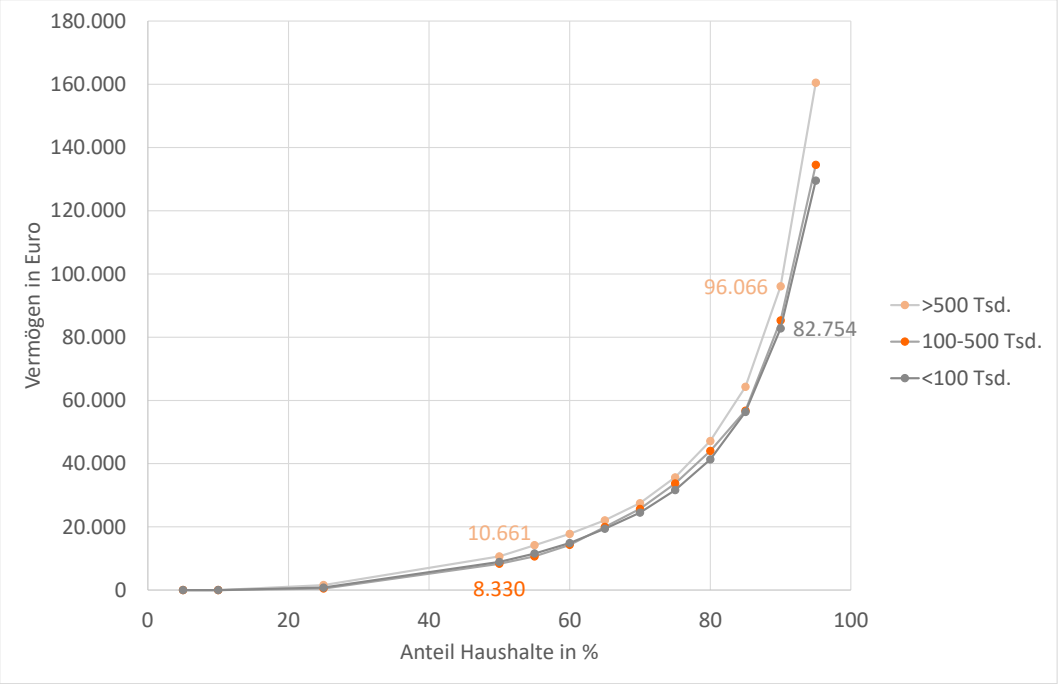
Abbildung 1: Geldvermögen (brutto) 30- bis 44-jähriger Haushalte



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 2: Eigenkapital potentieller Erwerber* - Gemeindegröße

*Geldvermögen (brutto) 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte

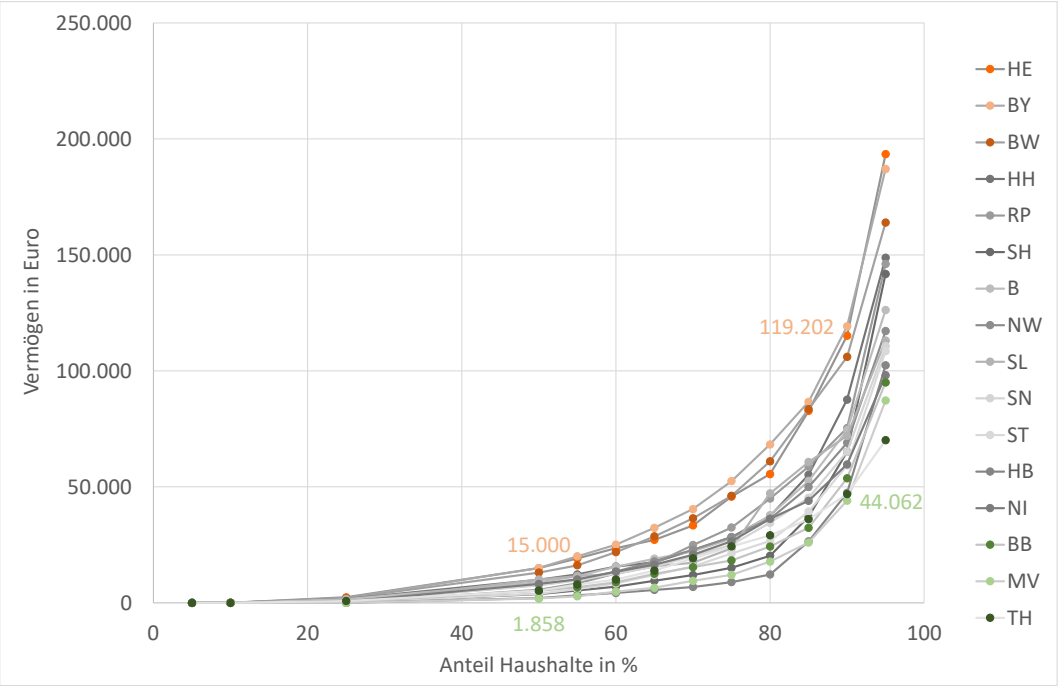


Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Die Streuung des potentiellen Eigenkapitals unterscheidet sich nur wenig zwischen verschiedenen Gemeindegrößen (vgl. Abbildung 2). In Klein-, Mittel- wie auch Großstädten hat jeweils rund ein Viertel aller jungen Mieter keinerlei Geldvermögen vorzuweisen (25%-Wert). Der Mittelwert liegt je nach Einwohnerzahl zwischen rund acht und elf Tausend Euro (50%-Wert). In der oberen Hälfte zeigen sich dann zwar etwas öfter hohe Vermögen bei den Großstadtmietern. Allerdings müssen dort meist auch sehr viel höhere Preise bezahlt werden. Dadurch dürfte sich der kleine Vorsprung wieder mehr als relativieren. Nur rund 10% aller jungen Klein- und Mittelstadt-Mieter haben mehr als 80 Tsd. Euro zur Verfügung, in den Großstädten sind es für jeden zehnten immerhin fast 100 Tsd. Euro.

Abbildung 3: Eigenkapital potentieller Erwerber* - Bundesländer

*Geldvermögen (brutto) 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Anders sieht es aus, wenn statt Gemeindegrößen unterschiedliche Bundesländer betrachtet werden (vgl. Abbildung 3). Zwar gilt auch dann weiterhin, dass etwa jeder vierte junge Mieter keine nennenswerten Rücklagen vorweisen kann. Aber schon die mittleren Geldvermögen unterscheiden sich nun auffallend (50%-Wert). Die Bandbreite liegt bei mehr als 13 Tsd. Euro und reicht von knapp zwei Tsd. Euro in Mecklenburg-Vorpommern bis zu 15 Tsd. Euro in Bayern – das ist mehr als der Faktor sieben zwischen den beiden Extremen. Dieser Faktor schrumpft auf weniger als das Dreifache bei den jeweils Vermögendsten 10%. Die Bandbreite liegt jetzt zwischen gut 40 Tsd. Euro in Mecklenburg-Vorpommern und knapp 120 Tsd. Euro in Bayern.

Optimisten mögen nun denken, die Immobilien im Südosten kosten im Durchschnitt ja auch gerne mal das dreifache wie im Nordosten. Ein geringeres Eigenkapital an der

Ostsee würde also nicht schaden. Allerdings hat man dann die Rechnung ohne das recht teure Rostock oder Schwerin bzw. ohne die preiswerteren Regionen wie den Bayerischen Wald oder das Fichtelgebirge gemacht. Mit anderen Worten: Man muss viel zielgenauer die ortsüblichen Preise und das regionaltypische zueinander ins Verhältnis setzen. Weitere Untersuchungen dazu folgen in Abschnitt 3. Zuvor aber wird in Abschnitt 2.2 noch der Zusammenhang zwischen vorhandenem Eigenkapital und finanzierbaren Objektpreisen dargestellt.

2.2 Finanzierbare Objektpreise

Wer Wohneigentum erwerben will, muss dazu zwei Hürden überwinden. Zum einen muss ausreichend Eigenkapital vorliegen, zum anderen müssen Zins und Tilgung mit dem verfügbaren Einkommen tragbar sein. Aufgrund der Niedrigzinsen und selbst bei erhöhter Tilgung wäre die Einkommenshürde allerdings für die wenigsten Haushalte ein Problem. So wäre für 98% aller jungen Mieterhaushalte die Annuität für eine Immobilie im Wert von 100 Tsd. Euro tragbar (vgl. Abbildung 4).[3] Selbst realistischere Preise von 300 oder 450 Tsd. Euro wären für 51% bzw. 23% dieser Haushalte dank der Niedrigzinsen noch kein Problem.

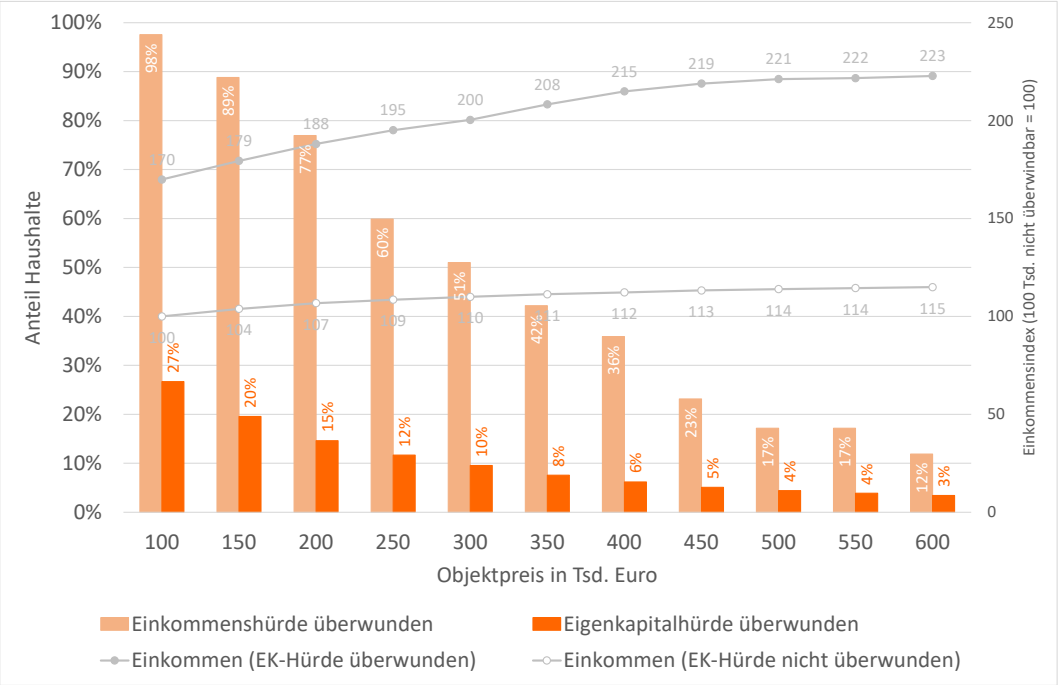
Anders sieht es aus, wenn es darum geht, die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Das schafft selbst bei einem 100 Tsd. Euro-Objekt nur gut jeder vierte junge Mieterhaushalt (27%). Bei Objekten für 300 oder gar 450 Tsd. Euro kommt der Kauf aber nur noch für jeden zehnten (10%) oder jeden zwanzigsten (5%) Mieterhaushalt in Frage. Damit wird deutlich, dass die Eigenkapitalhürde aufgrund der (niedrigzinsbedingt) aufgeblähten Preise derzeit das relevante Hindernis darstellt. Demgegenüber fällt die Einkommenshürde fast vernachlässigbar niedrig aus.

Dieser Zusammenhang spiegelt sich auch in der Einkommensrelation der Haushalte, die ausreichend Eigenkapital für unterschiedliche Objektpreise aufbringen: Setzt man das Einkommen von Haushalten, die bereits an der Eigenkapitalhürde für ein 100 Tsd. Euro-Objekt scheitern auf 100, dann haben Haushalte, die diese Eigenkapitalhürde überwinden ein Einkommen von 170 und damit 70% mehr. Mit steigendem Objektpreis verläuft diese Einkommenskurve allerdings recht flach: so halbiert sich zwar der Anteil Haushalte, der die Eigenkapitalhürde von 450 statt 300 Tsd. Euro-Objekten überwindet. Das Einkommen der jeweiligen Haushalte steigt aber nur von 200 auf 219. Es sind also nicht in erster Linie die Einkommensreichen, die derzeit Wohneigentum erwerben können, sondern vielmehr die Vermögensreichen. Auch wenn hohe Geldvermögen mit höherem Einkommen schneller angespart sind, zeigt dies eines: Wer frühzeitig mit dem Sparen beginnt, kann trotz (unter-)durchschnittlichem Einkommen die Eigenkapitalhürde überwinden und Wohneigentümer werden.

[3] Unterstellt wird eine Annuität von 4% (1% Zins und 3% Tilgung, diese Parameter garantieren eine endgültige Tilgung über 30 Jahre). Würde man anstelle der 4% eine Annuität von nur 3% unterstellen, könnten viel mehr Haushalte die Belastung tragen. Allerdings wären dann umso mehr Haushalte dabei, die kein ausreichendes Eigenkapital hätten und deswegen an dieser Hürde scheiterten.

Abbildung 4: Überwindung der Hürden und Durchschnittseinkommen

30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte



Annahmen: Einkommenshürde überwunden = Belastung durch Zins und Tilgung (zusammen 4%) höchstens 35% vom Nettoeinkommen. Eigenkapitalhürde überwunden = Geldvermögen in Höhe von mindestens 30% des Objektpreises (20% Eigenkapital plus 10% Nebenkosten/Risikopuffer). **Lesebeispiel:** Das Einkommen von Haushalten, die die EK-Hürde bei einem Objektpreis von 100 Tsd. Euro überwinden, wurde auf 100 indexiert. Im Vergleich dazu haben Haushalte, die diese Schwelle überwinden einen Index von 170, also im Durchschnitt 70% höheres Einkommen.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

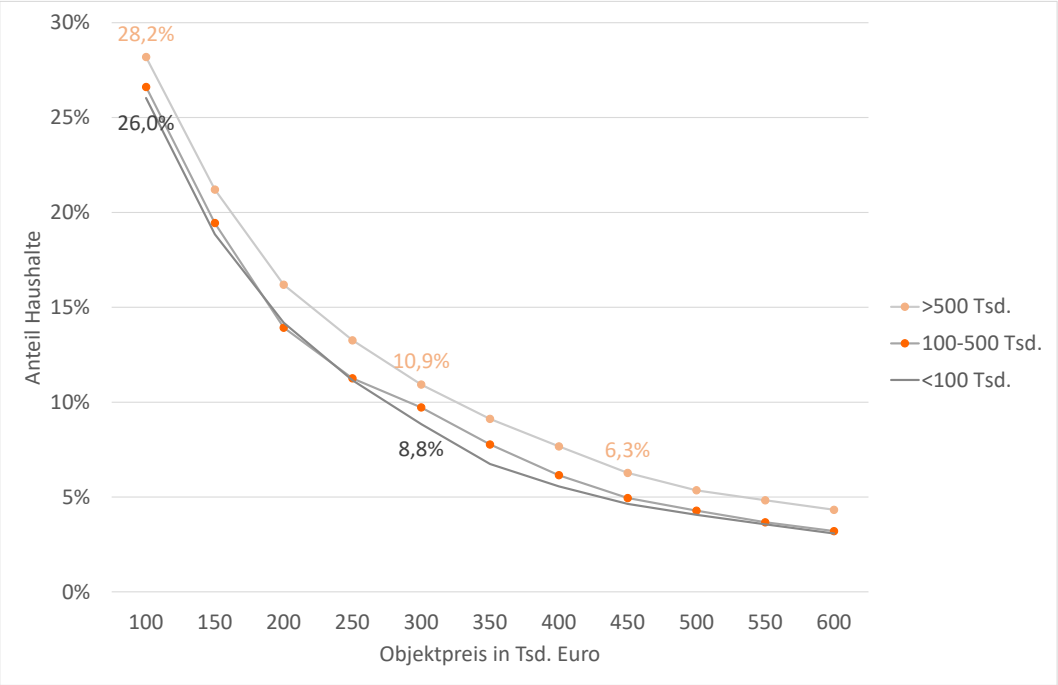
Regionale Unterschiede bei der Überwindung der Eigenkapitalhürde

Analog zur besseren Vermögensausstattung der Haushalte in Großstädten (vgl. Abbildung 2), liegen auch die Anteile der potentiellen Erwerber in dieser Gemeindegrößenklasse höher (vgl. Abbildung 5 oben). So überwinden nur knapp 9% der jungen Kleinstadtmieter die Eigenkapitalhürde für ein Objekt zu 300 Tsd. Euro, während in Großstädten fast 11% ausreichend Geldvermögen haben. Anders formuliert: in Kleinstädten können sich die vermögensreichsten 5% aller jungen Mieterhaushalte Objekte von 430 Tsd. Euro leisten, in Großstädten steigt der finanzierbare Preis auf 534 Tsd. Euro. Bundesweit liegt die Hürde bei 457 Tsd. Euro (vgl. Abbildung 5 unten).

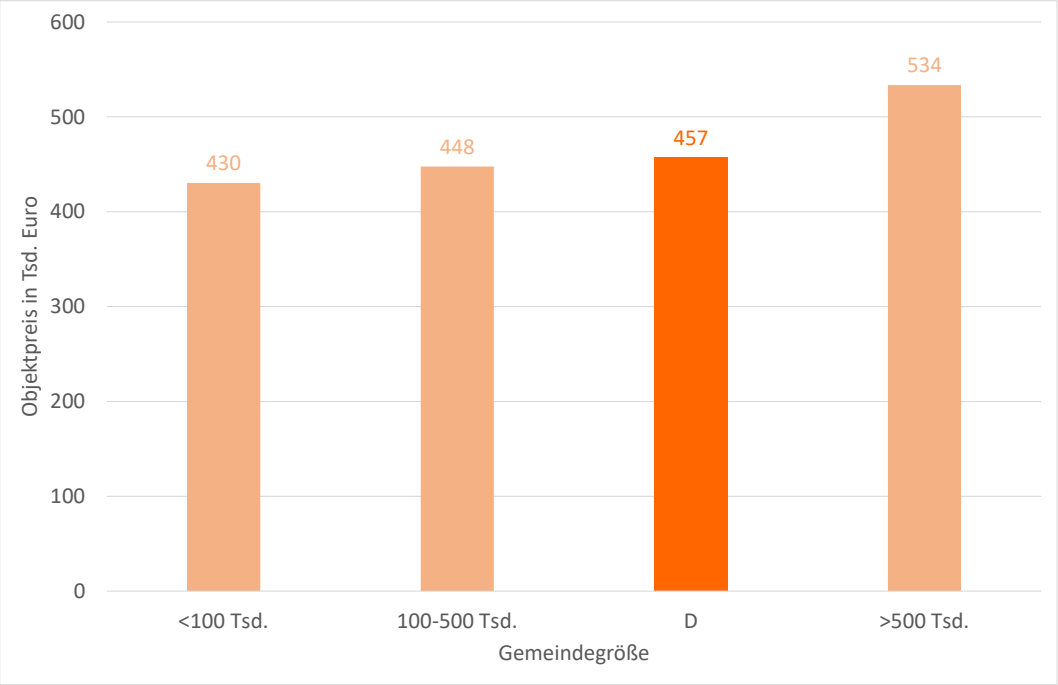
Unterstellt man allerdings, dass die Preise in Großstädten auch 50% höher liegen, dann gleichen sich die Potentiale wieder an: bei 450 Tsd. Euro-Preisen schaffen nur noch gut 6% der Großstädte den Sprung ins Eigenheim. Anders formuliert: Liegen die Umlandpreise um ein Drittel niedriger als in der Stadt (300 statt 450 Tsd. Euro), dann können sich dort fast doppelt so viele Großstädte Wohneigentum leisten (10,9% statt 6,3%). Das Ergebnis dieser einfachen Dreisatzrechnung spiegelt sich seit einigen Jahren in der zunehmenden Suburbanisierung.

Abbildung 5: Überwindung der Eigenkapitalhürde - Gemeindegröße

30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte



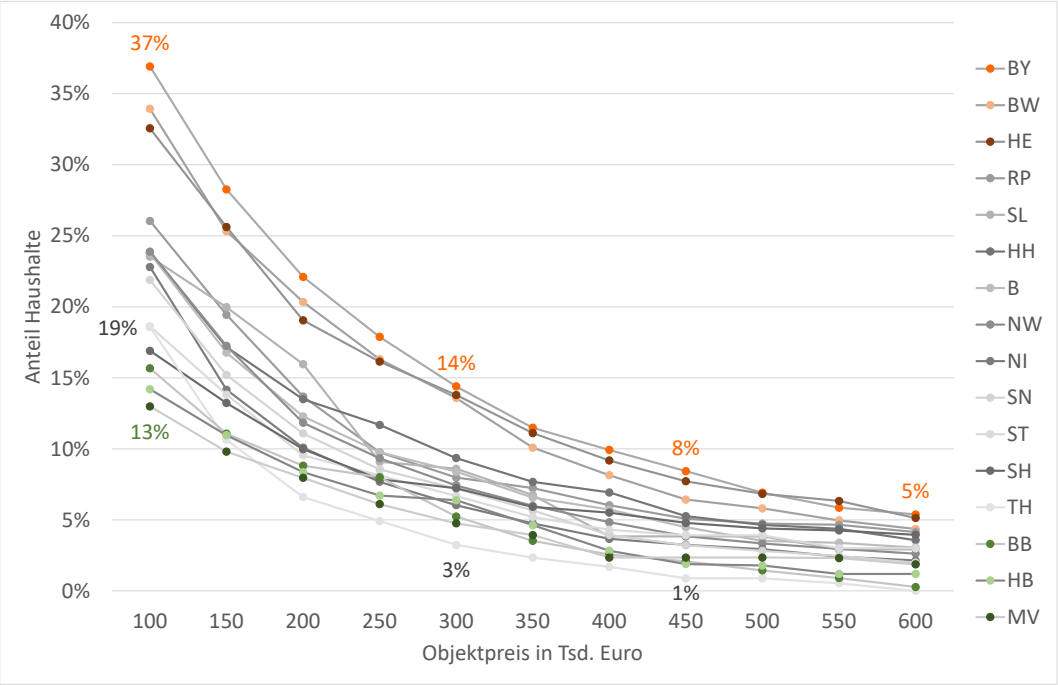
Diesen Objektpreis können sich die **vermögensstärksten 5%** leisten…



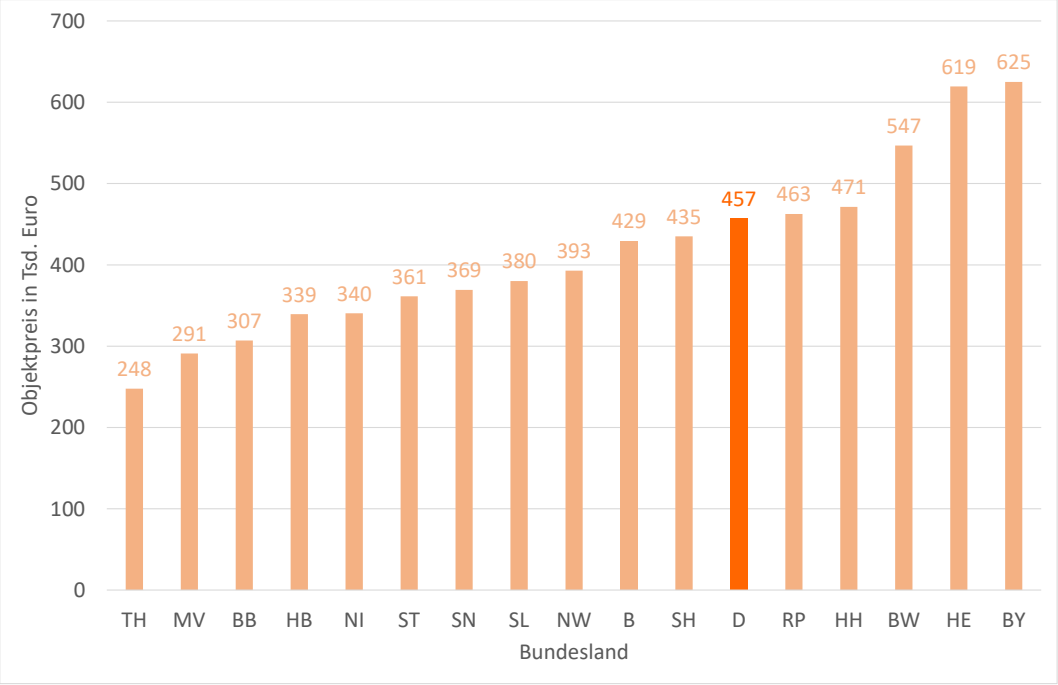
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 6: Überwindung der Eigenkapitalhürde - Bundesländer

30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte



Diesen Objektpreis können sich die **vermögensstärksten 5%** leisten…



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Noch deutlicher werden die Unterschiede im Bundeslandvergleich. Während sich in Thüringen nur 3% der jungen Mieter ein Haus oder eine Wohnung für 300 Tsd. Euro leisten können, haben in Bayern für diesen Preis 14% eine Chance (vgl. Abbildung 6

oben). Unterstellt man im weiß-blauen Bundesland 50% höhere Preise, halbiert sich das Potential dort allerdings beinahe auf nur noch 8%, bei doppeltem Preisniveau (600 Tsd. Euro) sinkt der Anteil weiter auf nur noch gut 5%. Im Ergebnis können sich in Thüringen die vermögensreichsten 5% aller jungen Mieterhaushalte Objekte von 248 Tsd. Euro leisten und damit fast 50% weniger als im Bundesdurchschnitt. In Bayern dagegen liegt der finanzierbare Preis bei 625 Tsd. Euro und damit ein gutes Drittel über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 6 unten).

3. Wie groß ist das realistische Ersterwerberpotential?

Das vorherige Kapitel hat die empirische Verteilung der Geldvermögen junger Mieterhaushalte analysiert. Daraus ließ sich ableiten, welche Objektpreise jeweils finanzierbar wären, wenn der Haushalt nicht an der Eigenkapitalhürde scheitern soll. Allerdings enthielten diese empirischen Daten keine Information über die regional tatsächlich verlangten Preise. Deswegen wird nun anhand einer Modellrechnung für alle 401 Landkreise und kreisfreien Städte die Verteilung der regionalen Eigenkapitalausstattung geschätzt und anschließend den tatsächlich inserierten, ortsüblichen Objektpreisen gegenübergestellt. Dabei wird einmal der mittlere Preis (Median) als „ortsüblich“ herangezogen und einmal der Preis im unteren Viertel (1. Quartil) aller Angebote.[4] Somit werden die unterschiedlichen Anforderungen an das Eigenkapital aufgezeigt, wie sie sich ergeben, wenn man ein Objekt aus dem mittleren oder dem unteren Preissegment finanzieren will.

Aus diesen Modellrechnungen lassen sich Zeitvergleiche der Größenordnungen für ein realistische Ersterwerberpotential auf Bundesebene (vgl. Abschnitt 3.1) und auf regionaler Eben ermitteln (vgl. Abschnitt 3.2). Darüber hinaus können Variationen für dieses Potential betrachtet werden, die sich aus unterschiedlichen politischen Maßnahmen ergäben (vgl. Abschnitt 3.3). Abschließend wird diskutiert, wieviel Eigenkapital in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten erforderlich ist (vgl. Abschnitt 3.4).

3.1 Zeitliche Entwicklung des Ersterwerberpotentials

Im Folgenden wird das regionale Potential von Ersterwerbern geschätzt. Dazu werden regionaltypische Erwerbsnebenkosten und inserierte Angebotspreise für Wohneigentum herangezogen. Das Eigenkapital wird auf Basis regionaler Verteilungen des Geldvermögens 30- bis 45-jähriger Mieter modelliert.[5] Im Ergebnis liefern die Modellrechnungen für die letzten zehn Jahre von 2011 bis zum ersten Halbjahr 2021 für alle 401 Kreise Ersterwerberpotentiale. Diese werden auch zu Bundespotentialen aggregiert.

Die Modellrechnung bestätigt die vielfach höhere Bedeutung der Eigenkapitalhürde im Vergleich zur Einkommenshürde. So stellte bis 2016 für weit mehr als die Hälfte

[4] Konkret: Derjenige Preis, den 25% aller Inserate unterschreiten bzw. 75% überschreiten (1. Quartilsgrenze).

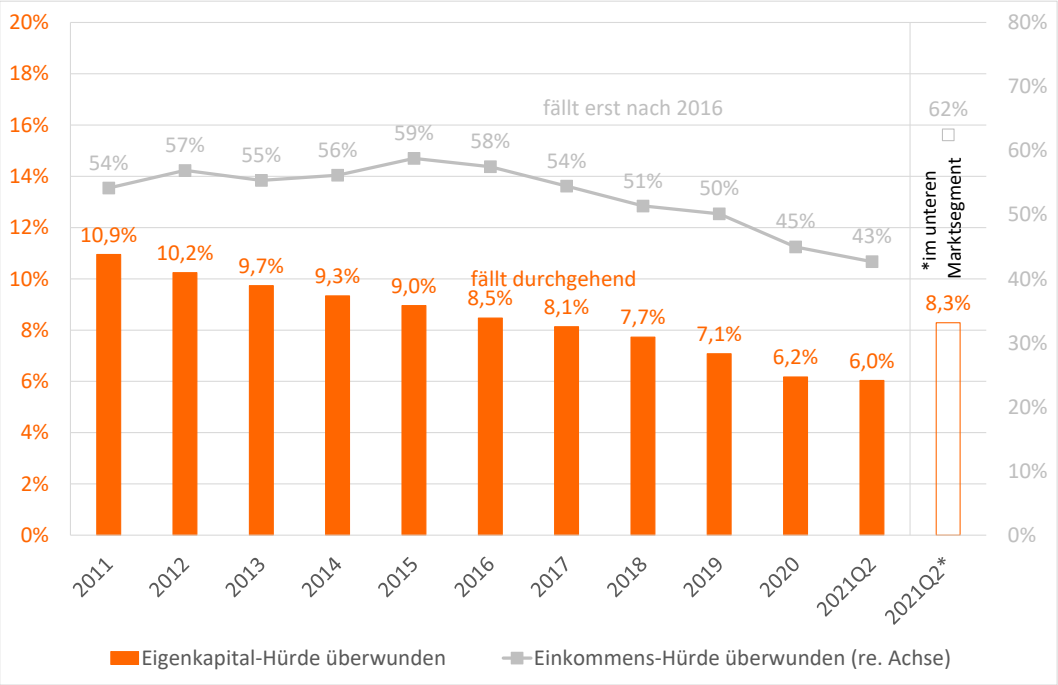
[5] Dazu werden regionalisierte Lognormal-Verteilungen auf Basis empirischer Parameter aus der EVS simuliert.

aller jungen Mieter (bis zu 59%) das Einkommen kein primäres Hindernis für den Eigentumserwerb dar (vgl. Abbildung 7). Erst nach 2016 sank diese Quote signifikant im Zuge der schnell steigenden Preise. Aber auch jetzt wären noch mehr als vier von zehn jungen Miethaushalten (43%) in der Lage, Zins und Tilgung für regionaltypisches Wohneigentum im mittleren Marktsegment zu tragen. Im unteren Marktsegment wären es derzeit sogar 62%.

Demgegenüber konnten aber bereits im Jahr 2011 nur gut 11% der betrachteten Haushalte das erforderliche Eigenkapital aufbringen. Anders als die Einkommenshürde war diese Eigenkapitalhürde seither Jahr für Jahr durchgehend schwieriger zu überwinden. Mittlerweile hat sich das Ersterwerberpotential daher im mittleren Marktsegment auf 6% nahezu halbiert. Auch im unteren Marktsegment ist das Potential gesunken, dort überwinden mit 8% etwas mehr junge Haushalte die Eigenkapitalhürde.

Abbildung 7: Überwindung der Einkommens- und Eigenkapitalhürde 2011-21

Anteil der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte, die beim Erwerb im mittleren Marktsegment die jeweilige Hürde überwinden (nachrichtlich auch Werte für das untere Segment im Jahr 2021)



Annahmen: Einkommenshürde überwunden, wenn Belastung durch Zins und Tilgung höchstens 35% vom Nettoeinkommen ausmacht (Zinssatz ist der jeweilige Jahresmittelwert für 10-jährige Kredite, der anfängliche Tilgungssatz wird immer so angepasst, dass der Kredit innerhalb 30 Jahren getilgt ist. Eigenkapitalhürde überwunden, wenn Geldvermögen in Höhe der regionalen Erwerbsnebenkosten plus 20% des Objektpreises vorliegt (in der Summe also rund 30%; insbesondere Grunderwerbsteuersatz, aber auch Maklerkosten variieren jedoch regional).

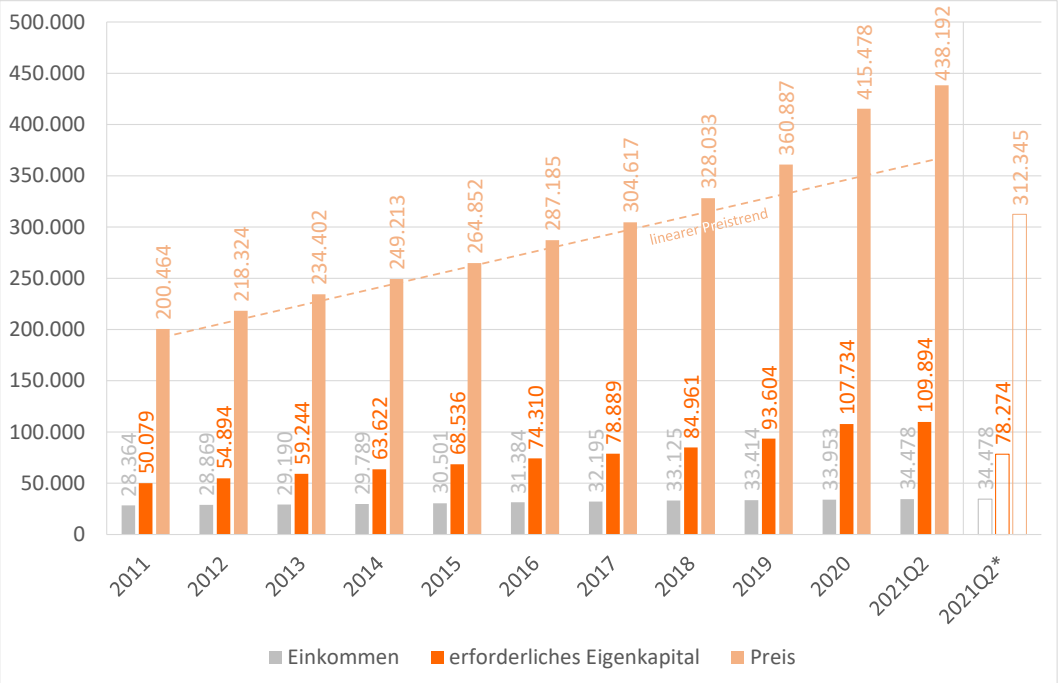
Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

Die Einkommenshürde wurde insbesondere nach dem Jahr 2016 immer höher, weil die Preise bis dahin noch halbwegs linear, dann aber nahezu exponentiell gewachsen

sind (vgl. Abbildung 8). Insgesamt stiegen die Preise für das mittlere Segment im Bundesdurchschnitt von rund 200 Tsd. Euro im Jahr 2011 auf fast 440 Tsd. Euro im ersten Halbjahr 2021 und haben sich damit weit mehr als verdoppelt (+119% bzw. 8% p.a.). Die Einkommen der potentiellen Erwerber sind im selben Zeitraum aber lediglich um 22% gestiegen (2% p.a.).

Abbildung 8: Preise, Einkommen und erforderliches Eigenkapital

Einkommen der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte sowie die Preise im mittleren Segment (Median)



*nachrichtlich die Preise im unteren Segment für 2021Q2 (1. Quartil)

Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

Die Eigenkapitalhürde wurde immer höher, weil das Geldvermögen eben nicht mit derselben Wachstumsrate von 8% wie die Preise vermehrt werden konnte. Selbst bei konstanter Sparquote hätten junge Mieter ihr Eigenkapital allenfalls proportional zum Einkommen und damit um 2% jährlich steigern können. Gleichwohl haben einerseits der Niedrigzins den Spar*anreiz* und andererseits die steigenden Mieten das Spar*potential* entscheidend geschwächt. Im Ergebnis sind die Geldvermögen vieler junger Familien mutmaßlich eher langsamer als deren Einkommen gewachsen. Absolut betrachtet liegt das erforderliche Eigenkapital für das mittlere Marktsegment im Bundesdurchschnitt nicht mehr bei 50 Tsd. Euro wie noch im Jahr 2011, sondern nunmehr im Jahr 2021 bei fast 110 Tsd. Euro. Selbst im unteren Segment sind derzeit 78 Tsd. Euro Eigenkapital notwendig (vgl. Abbildung 8).

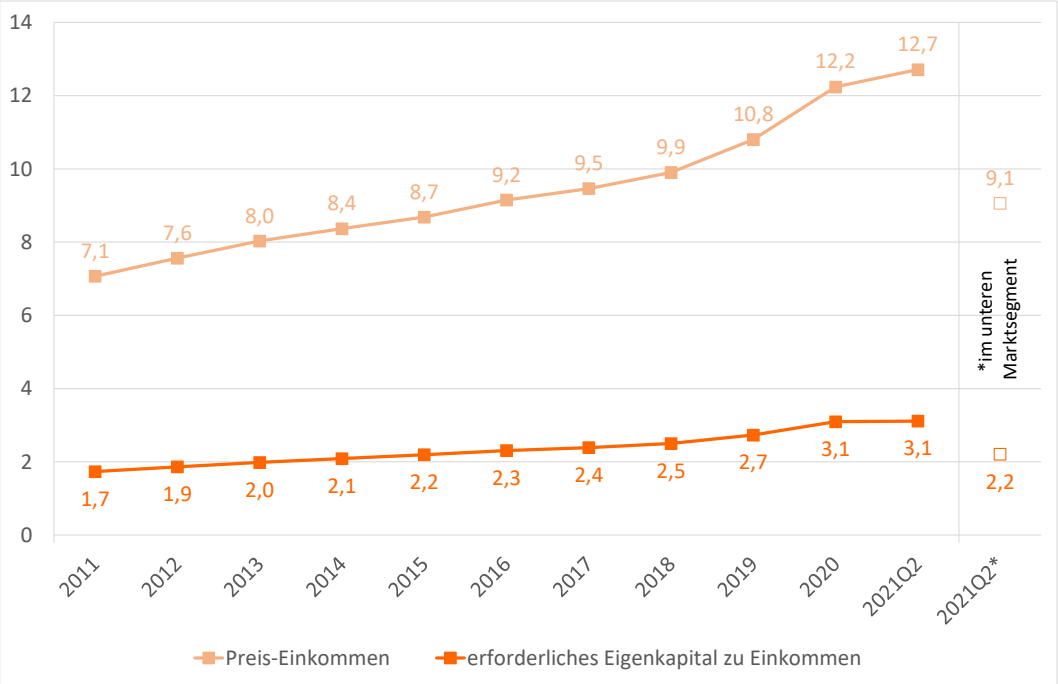
Beeindruckend ist auch die Entwicklung der dahinterstehenden Preis-Einkommens-Relationen (vgl. Abbildung 9). Kostete selbst genutztes Wohneigentum aus dem mittleren Segment im Jahr 2011 im Bundesdurchschnitt noch gut 7 Jahresnettoeinkommen eines jungen Haushaltes, so werden heute fast 13 Jahreseinkommen gefordert.

Im unteren Segment sind es derzeit 9 Jahreseinkommen. Als Eigenkapital reichen somit nicht mehr 1,7 Jahreseinkommen wie noch im Jahr 2011 aus, stattdessen sind jetzt 3,1 Jahreseinkommen im mittleren Segment bzw. 2,2 im unteren Segment erforderlich.

Zuletzt hatte hier zum Jahreswechsel 2021 ein neues Gesetz für eine kleine Erleichterung gesorgt. Seither muss derjenige, der den Makler beauftragt, mindestens die Hälfte der Maklerprovision selbst bezahlen. In etlichen Regionen war es bis dahin üblich, dass der Käufer die komplette Provision allein schuldet. Angesichts der Preisentwicklung war dies aber auch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Zudem kann man davon ausgehen, dass etliche Verkäufer jetzt versuchen, ihren (höheren) Eigenanteil an der Provision auf die Preise aufzuschlagen.

Abbildung 9: Preise und erforderliches Eigenkapital relativ zum Einkommen

Maßstab sind das Einkommen der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte sowie die Preise im mittleren Marktsegment (nachrichtlich auch die Preise im unteren Segment im Jahr 2021)



Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

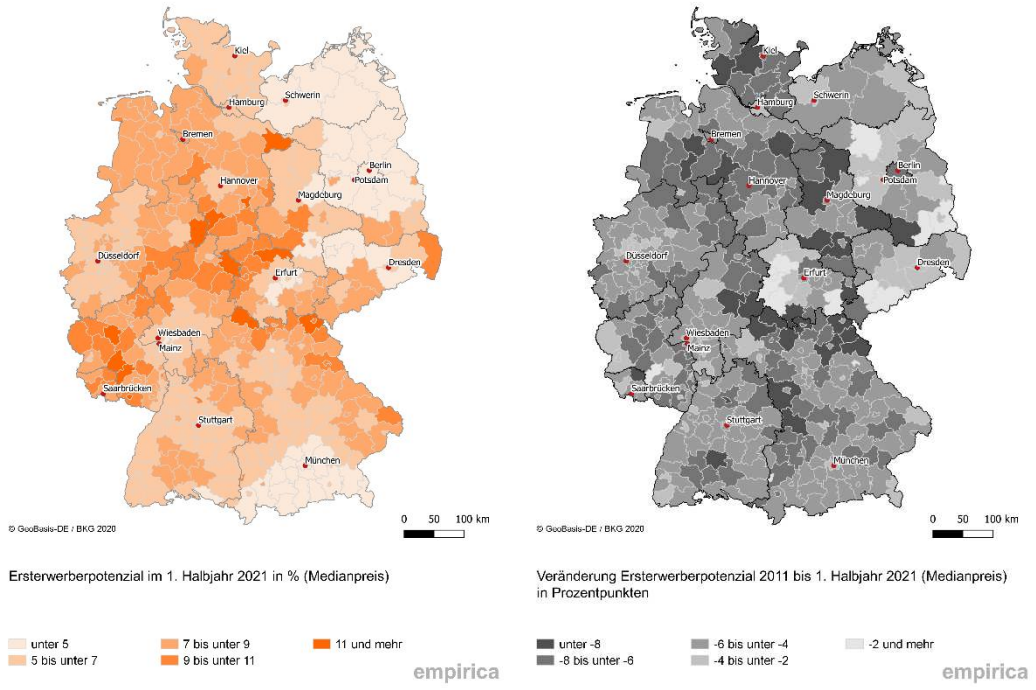
3.2 Regionale Ersterwerberpotentiale 2021

In Kapitel 2 wurde bereits angesprochen, dass das potentielle Eigenkapital in Großstädten höher ausfällt als in Klein- oder Mittelstädten. Allerdings liegen in den Metropolen oder Schwarmstädten auch die Preise höher als anderswo. Wie nun das genaue Zusammenspiel aussieht, wird im folgenden Abschnitt regional differenziert dargestellt.

Während bundesweit im ersten Halbjahr des Jahres 2021 rund 6% aller jungen Mieterhaushalte die Eigenkapitalhürde überwinden können, fällt diese Quote in manchen Regionen bis zu dreimal kleiner aus. Am seltensten können Mieter in den Landkreisen Havelland oder Oberhavel die Hürde überspringen (jeweils nur 1,9%; vgl. Abbildung 10 links). Auch in anderen Umlandkreisen von Berlin liegt die Quote nur um die 2%. Vergleichbar niedrig sind die Anteile auch im Umland von München, insbesondere in den Landkreisen Miesbach und Garmisch-Partenkirchen (jeweils unter 3%).

Abbildung 10: Ersterwerberpotential 2021 und Veränderung seit 2011

Anteil der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte bei Preisen im mittleren Marktsegment (nachrichtlich auch die Preise im unteren Segment im Jahr 2021)



Annahmen: Einkommenshürde überwunden, wenn Belastung durch Zins und Tilgung höchstens 35% vom Nettoeinkommen ausmacht (Zinssatz ist der jeweilige Jahresmittelwert für 10-jährige Kredite, der anfängliche Tilgungssatz wird immer so angepasst, dass der Kredit innerhalb 30 Jahren getilgt ist. Eigenkapitalhürde überwunden, wenn Geldvermögen in Höhe der regionalen Erwerbsnebenkosten plus 20% des Objektpreises vorliegt (in der Summe also rund 30%; insbesondere Grunderwerbsteuersatz, aber auch Maklerkosten variieren jedoch regional).

Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

Auf der anderen Seite der Skala sind zunächst viele westdeutsche Kreise zu finden. So liegt das Ersterwerberpotential im hessischen Werra-Meißner-Kreis oder im niedersächsischen Landkreis Holzminden bei über 12% sowie in etlichen weiteren Regionen bei über 11%.

Pirmasens ist die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Ersterwerberpotential (11,7%). Auf Platz zwei folgt ihr Salzgitter mit 11,2% - beide allerdings eher strukturschwache Gemeinden mit Abwanderungstendenz. Die kreisfreien Städte mit den niedrigsten

Potentialen sind nach Potsdam (2,8%) und Berlin (2,9%) die Hansestadt Rostock (3,9%), das sächsische Leipzig (4,33%), das thüringische Jena (4,3) sowie das hessische Frankfurt/M. gleichauf mit München (je 4,7%). Genau im Bundesdurchschnitt von 6,0% finden sich die Landkreise Landshut, Ortenaukreis, Rhein-Sieg-Kreis, Lörrach und die Städteregion Aachen sowie die Städte Magdeburg, Karlsruhe und Ingolstadt.

Veränderung des regionalen Ersterwerberpotentials seit 2011

Die einzigen Kreise ohne nennenswerten Rückgang im Ersterwerberpotential seit dem Jahr 2011 sind die Stadt Brandenburg an der Havel sowie der Wartburgkreis (+/- 0 Pkte; vgl. Abbildung 10 rechts). Auf Platz drei folgt das rheinland-pfälzische Kusel (-0,7). Kreisfreie Städte mit geringem Rückgang sind neben Brandenburg an der Havel auch Eisenach (-0,9), Frankfurt/Oder (-1,3), Memmingen (-1,6) und Weiden in der Oberpfalz (-1,9).

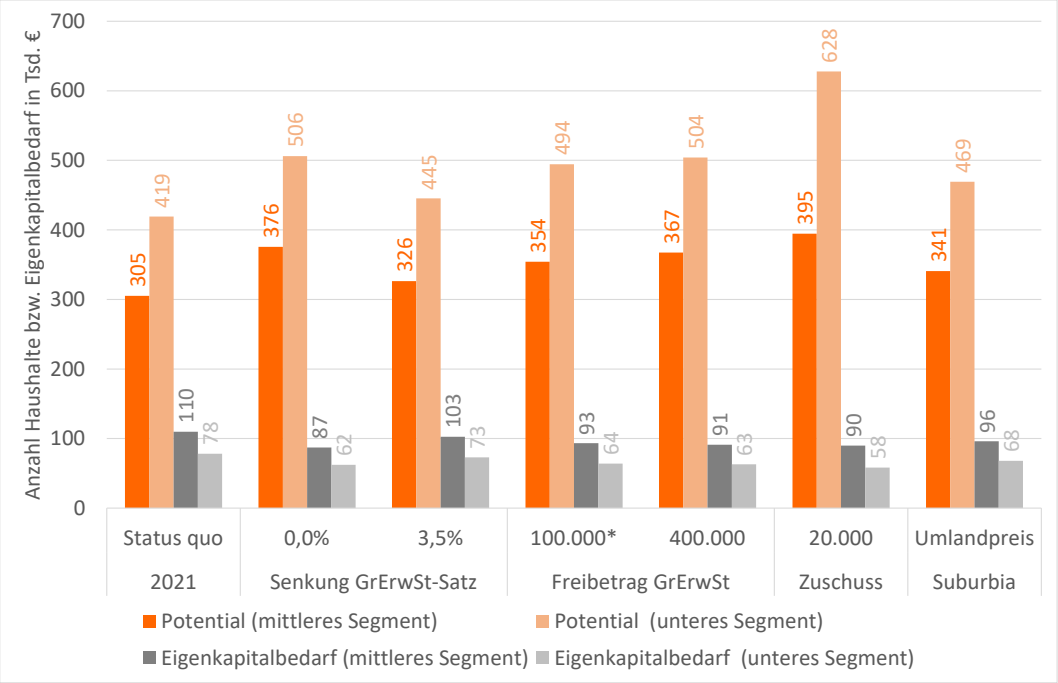
Die größten Rückgänge im Ersterwerberpotential erlebten seit 2011 der bayerische Landkreis Tirschenreuth (-12,6), das sachsen-anhaltinische Mansfeld-Südharz (-11,5) und das bayerische Donau-Ries (-11,5). Genau im Bundesdurchschnitt von -4,9 Punkten liegen 13 Kreise, darunter die kreisfreien Städte Landshut, Mainz und Dessau-Roßlau, die Städteregion Aachen sowie die Landkreise Groß-Gerau, Miesbach, Darmstadt-Dieburg, Prignitz, Würzburg, Alb-Donau-Kreis, Märkisch-Oderland, Odenwaldkreis und Grafschaft Bentheim.

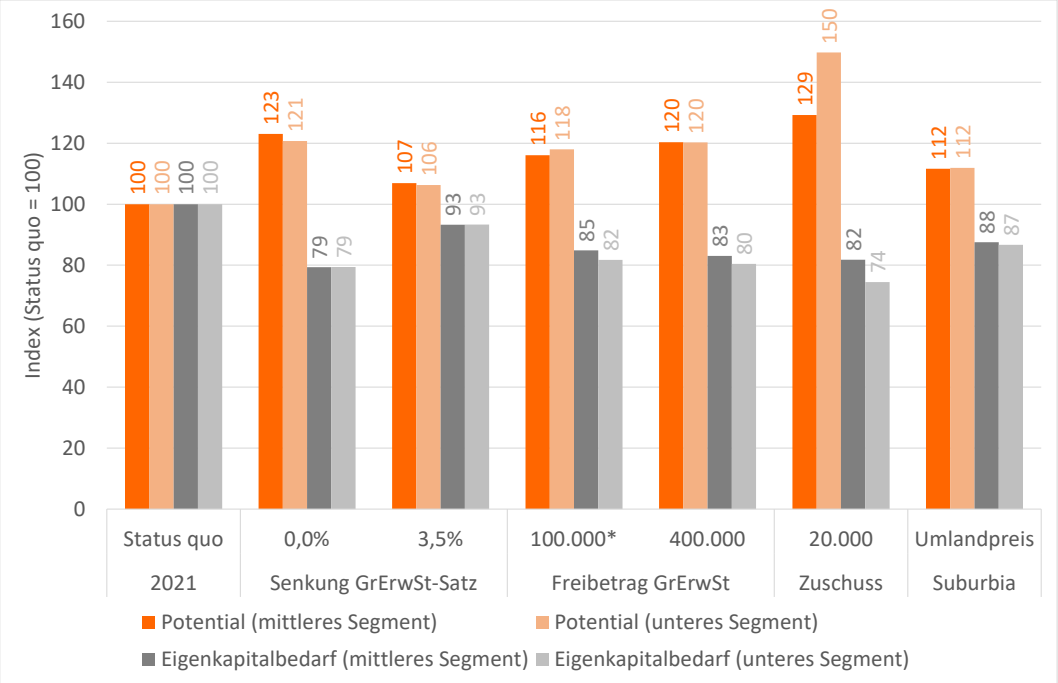
3.3 Auswirkung von Politikoptionen

Im folgenden Abschnitt werden verschiedene Politikoptionen diskutiert, die bei der Überwindung von Eigenkapitalhürden helfen könnten. Die vorgeschlagenen Optionen knüpfen dabei grundsätzlich an drei verschiedenen Parametern an: dem Steuersatz der Grunderwerbsteuer, einem Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer oder einem Zuschuss für Erwerber. Ergänzend wird der entlastende Effekt einer Umlandwanderung betrachtet. Neben deren Auswirkungen auf das bundesweite Potential werden dabei auch regionale Wirkungsunterschiede im Zusatzpotential untersucht.

Abbildung 11: Politikoptionen und Erwerberpotential bzw. Eigenkapitalbedarf 2021

Potential bzw. Eigenkapitalbedarf 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte bei Preisen wie im mittleren (Medianpreise) oder unteren (Quartilspreise) Marktsegment





*Freibetrag je Mietenstufe des Wohngeldes (in Mietenstufe 1|2|3|4|5|6|7 beträgt der Freibetrag also 100|200|300|400|500|600|700 Tsd. Euro)

Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

Im Status quo liegt das Potential neuer 30- bis 44-jähriger Ersterwerber mit Medianpreisen bei rund 305 Tsd. Mieterhaushalten (mit Quartilspreisen bei 419 Tsd.). Die betrachteten Politikmaßnahmen haben unterschiedliche Auswirkungen auf das dieses Potential (vgl. Abbildung 11).

- Das geringste Zusatzpotential hätte eine Absenkung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber auf einen einheitlichen Satz von 3,5% - dann gäbe es rund 21 Tsd. zusätzliche potentielle Ersterwerber (+7%).
- Das höchste Zusatzpotential hätte ein Zuschuss von 20.000 Euro (entspricht Baukindergeld mit 1,7 Kindern) – dann gäbe es rund 89 Tsd. zusätzliche potentielle Ersterwerber (+29%).
- Alle anderen betrachteten Maßnahmen hätten eine Steigerung des Potentials um 9% bis 23% zur Folge, darunter
    - ein Verzicht auf Grundsteuer bei Ersterwerbern (+70 Tsd. / +23%),
    - ein Freibetrag von 400.000 Euro für Ersterwerber (+62 Tsd. / +20%),
    - ein Freibetrag von 100.000 Euro pro Mietenstufe[6] (+49 Tsd. / +16%).

Alternativ stiege – ganz ohne politischen Eingriff – das Potential durch Abwanderung von Ersterwerbern ins preiswertere Umland um 36 Tsd. Haushalte (+12%).

Allerdings sind alle betrachteten Optionen in einem Sinne wenig wirksam: Das erforderliche Eigenkapital kann so nicht unter die 70.000 Euro-Schwelle gesenkt werden, wie es im Jahr 2015 noch üblich war (vgl. Abbildung 8). Im Status quo des Jahres 2021 liegt der Bundesdurchschnitt für den Eigenkapitalbedarf bei 110 Tsd. Euro (Quartilspreise: 78 Tsd. Euro):

- Bei einer Absenkung der Grunderwerbsteuer auf einen einheitlichen Satz von 3,5% wären immer noch 103 Tsd. Euro erforderlich (-7%),
- am wenigsten Eigenkapital wird noch gebraucht, wenn bei Ersterwerbern auf Grundsteuer verzichtet würde (87 Tsd. Euro; -21%).

Bei allen anderen Maßnahmen wie auch bei der Umlandwanderung wären weiterhin rund 90 bis 96 Tsd. Euro erforderlich (-12% bis -18%). Das entspräche gerade einmal dem Stand von 2019 (damals: 94 Tsd. Euro; vgl. Abbildung 8).

3.4 Regionaler Eigenkapitalbedarf 2021

Der Eigenkapitalbedarf zum Erwerb eines regionaltypischen Eigenheimes beträgt im ersten Halbjahr des Jahres 2021 im Bundesdurchschnitt 110 Tsd. Euro. Die regionale Bandbreite reicht jedoch von 21 Tsd. Euro oder 0,8 lokalen Jahresnettoeinkommen im thüringischen Kyffhäuserkreis bis zu 303 Tsd. Euro oder 5,8 Jahresnettoeinkommen im bayerischen Landkreis Starnberg.

[6] Also Freibetrag 100.000 Euro in Wohngeld-Mietenstufe 1, ..., 700.000 Euro in Wohngeld-Mietenstufe 7.

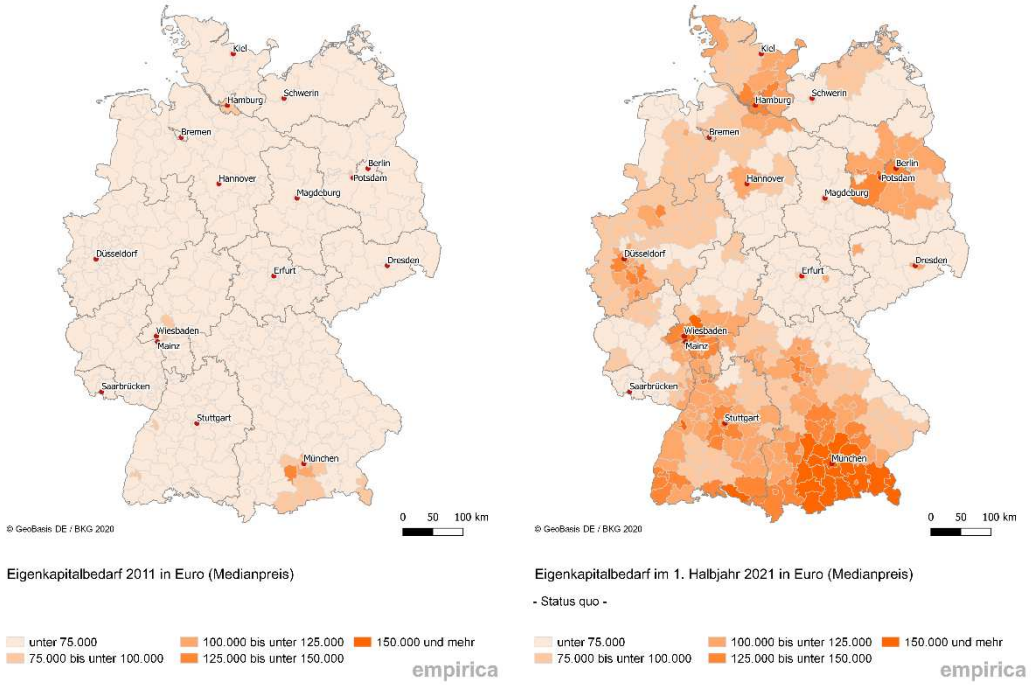
Weitere Regionen mit sehr geringem Eigenkapitalbedarf sind die Landkreise Mansfeld-Südharz (22 Tsd. Euro), Salzlandkreis (24), Görlitz, Nordhausen und Altenburger Land (je 27) sowie der Unstrut-Hainich-Kreis (28) (vgl. Abbildung 12 rechts). Auch gemessen an den lokalen Verhältnissen werden hier nirgends mehr als ein Jahresnettoeinkommen benötigt.

Daneben gibt es noch 244 Kreise mit einem Eigenkapitalbedarf zwischen 40 und 100 Tsd. Euro. Genau im Bundesdurchschnitt von 110 Tsd. Euro finden sich die kreisfreie Stadt Rostock sowie der Landkreis Rastatt. In weiteren 150 Kreisen sollte das Eigenkapital bei mehr als 100 Tsd. Euro liegen.

Auf der Liste der teuersten Regionen folgen dem Landkreis Starnberg die Landkreise Miesbach (295 Tsd. Euro/ 7,0 Jahreseinkommen) und München (254/ 5,5). Außer diesen überschreiten noch die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen (235/ 6,0), Ebersberg (231/ 5,2), und Garmisch-Partenkirchen (218/ 6,5) sowie die Stadt München (212/ 4,5) die Schwelle von 200 Tsd. Euro Eigenkapitalbedarf.

Abbildung 12: Regionaler Eigenkapitalbedarf 2011 und 2021

Eigenkapitalbedarf 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte bei Preisen im mittleren Marktsegment nachrichtlich auch für Preise im unteren Segment im Jahr 2021)



Annahmen: Eigenkapitalhürde überwunden, wenn Geldvermögen in Höhe der regionalen Erwerbsnebenkosten plus 20% des Objektpreises vorliegt (in der Summe also rund 30%; insbesondere Grunderwerbsteuersatz, aber auch Maklerkosten variieren jedoch regional).

Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

Regionale Veränderung des Eigenkapitalbedarfs durch Politikoptionen

Ein pauschaler Zuschuss wie etwa das Baukindergeld führt zu einer gleichförmigen Niveauabsenkung des Eigenkapitalbedarfs in allen Regionen (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14 u.l.). Regional sehr ungleiche und zuweilen die mit Abstand größte Auswirkung auf den Eigenkapitalbedarf hat dagegen die Suburbanisierung. Hier sind Rückgänge im Eigenkapitalbedarf um 50 Tsd. Euro oder mehr möglich (z.B. von Hamburg nach Stade -65 Tsd. €, von Potsdam ins Havelland -63 Tsd. € oder von Baden-Baden nach Rastatt -58 Tsd. €). Allerdings können sich daraus auch unerwünschte Nebenwirkungen ergeben (z.B. Zersiedlung, Staus oder fehlende soziale Infrastruktur).

Eine Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber senkt den Eigenkapitalbedarf zum einen dort stärker, wo es teurer ist, und zum anderen auch dort, wo derzeit die höheren Steuersätze verlangt werden. Letzteres betrifft vor allem die Bundesländer Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Brandenburg und Thüringen mit 6,5%, aber auch Hessen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin mit 6%. Bei einer Absenkung der Grunderwerbsteuersätze auf einheitlich 3,5% gilt dasselbe Muster, wobei sich hier natürlich in Bayern und Sachsen nichts verändert, weil der Steuersatz dort bereits 3,5% beträgt.

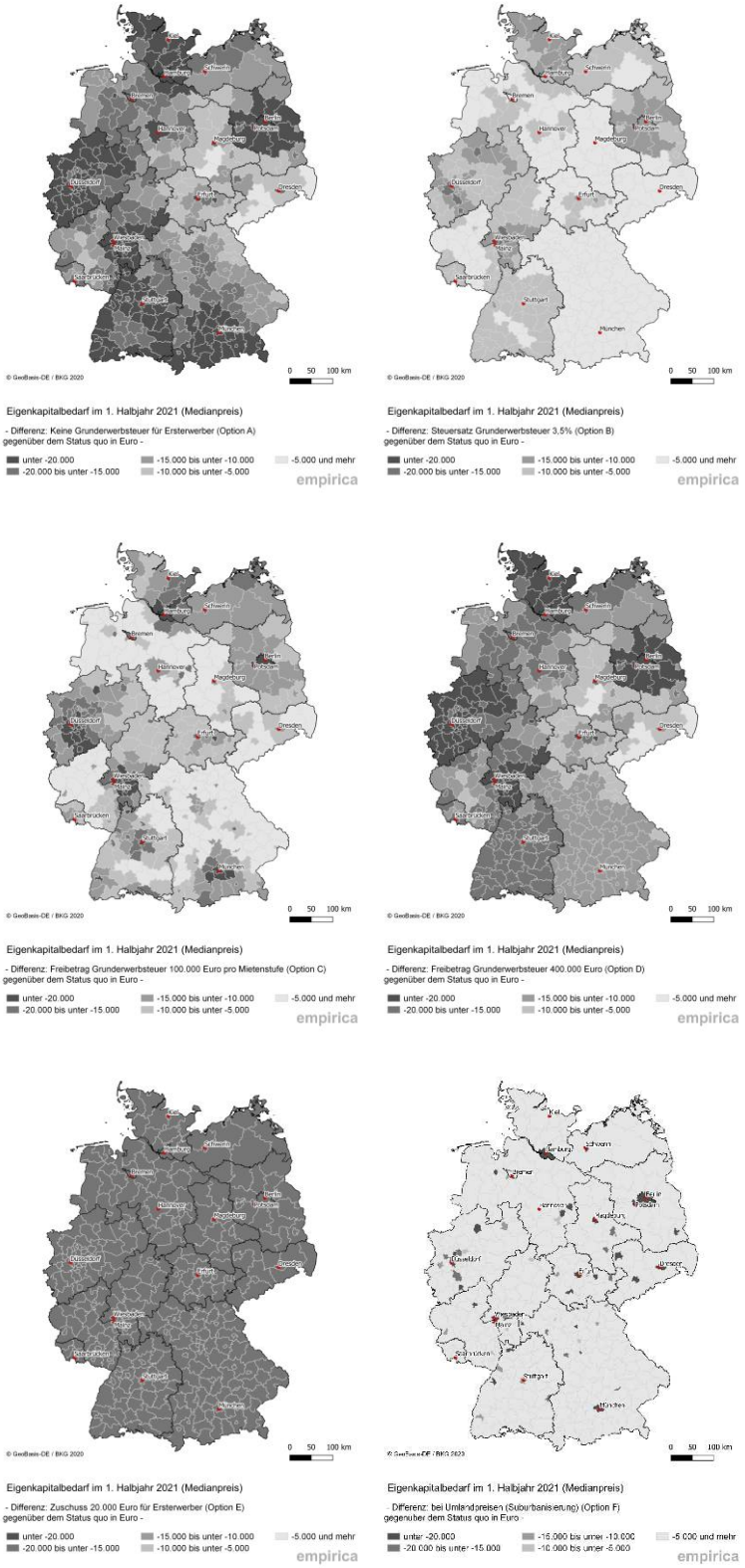
Ein pauschaler Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer wirkt ebenfalls dort mehr, wo höhere Steuersätze verlangt werden und die Preise höher sind. Allerdings wird die Wirkung begrenzt, wenn die bisherige Grunderwerbsteuer über dem neuen Freibetrag liegt. Das betrifft insbesondere die Schwarmstädte. Bei einer Variation der Freibeträge analog zur lokalen Mietenstufe könnten die teuren Großstädte dagegen zusätzlich profitieren, während die preiswerteren kleineren Gemeinden dann zum Teil weniger entlastet würden.

Im Ergebnis erfordert die Auswahl einer „besten“ Politikoption auch eine Festlegung: Für welche Haushalte soll die Eigenkapitalschwelle (stärker) gesenkt werden? Will man also eher einen Haltefaktor auf dem Land verankern, eher Anreize für Suburbanisierung oder aber Zuzugsanreize für die Schwarmstädte etablieren.

Eines ist aber auch klar: Solange es Niedrigzinsen gibt, dürften signifikante Preisrückgänge und daraus resultierend geringerer Eigenkaptalbedarf unwahrscheinlich bleiben. Deswegen könnte allenfalls die Vergabe von kommunalen Erbbaurechten gezielt zur Unterstützung von Ersterwerbern mit geringen Einkommen eingesetzt werden – zum Beispiel auch im Rahmen von Mietkaufmodellen.[7] Denn Erbpacht kann den zinsbedingten Preisanstieg eliminieren – zumindest bei neu geschaffenem Baurecht auf kommunalem Bauland und bei moderater Erbpacht.

[7] Vgl. BRAUN, R., Sparförderung und das Mietkaufmodell - Vorteile und Optimierungspotential, empirica-Studie im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin.

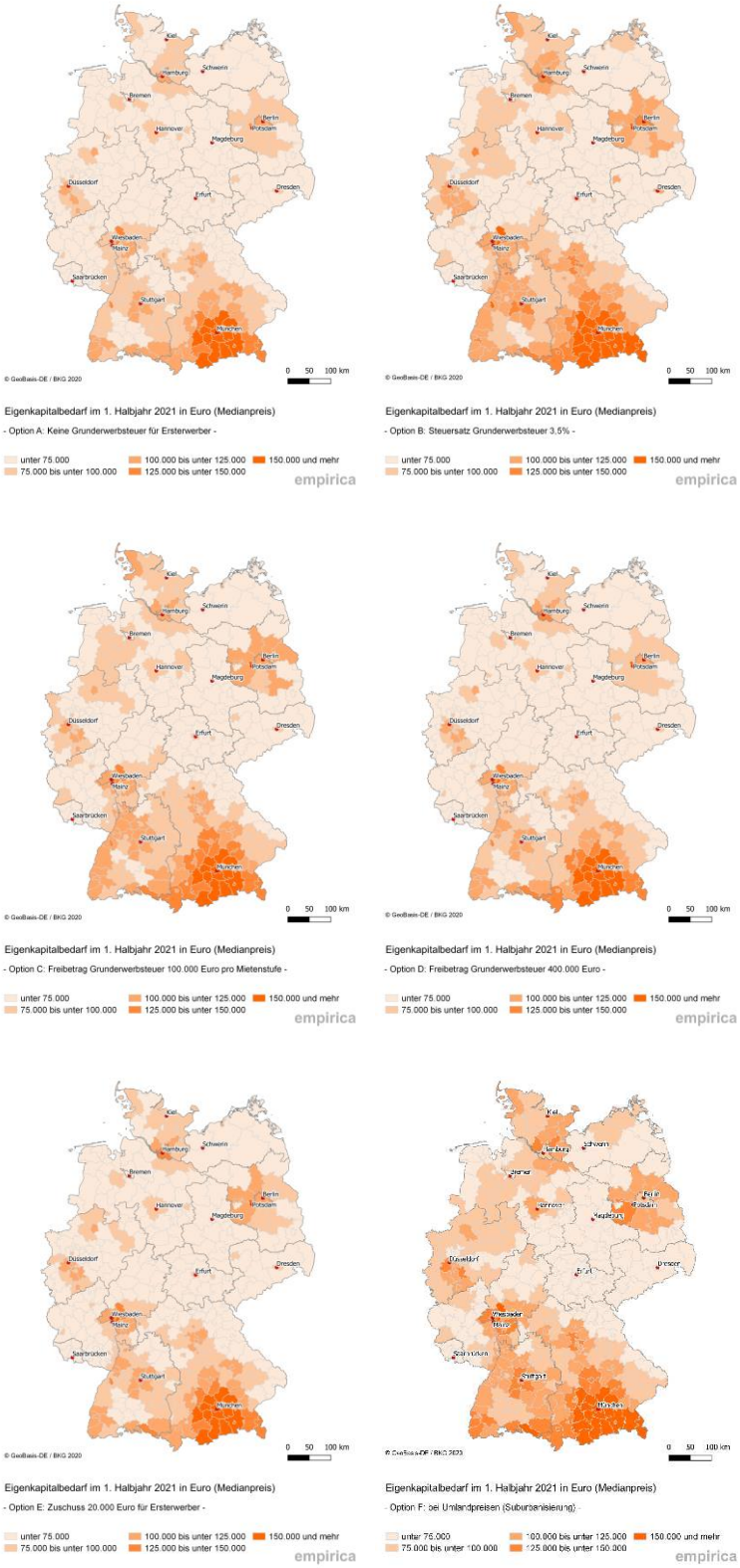
Abbildung 13: Veränderung Eigenkapitalbedarf 2021 durch Politikoptionen



Annahmen siehe Abbildung 11 und Abbildung 12.

Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)

Abbildung 14: Regionaler Eigenkapitalbedarf 2021 - Politikoptionen



Annahmen siehe Abbildung 11 und Abbildung 12.

Quelle: Modellrechnung empirica (Preise aus Value Marktdatenbank)